

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE – 209

20.10.10

Saken omhandler: Pålegg om utkobling av septiktank. Spørsmål om forholdet er oppstått før eller etter risikoens overgang, jf. avhl. § 3-1 annet ledd.

Enebolig oppført i 1958, ble august 2007 solgt ”som den er” for kr. 3 350 000,-. Overtakelsen fant sted 05.09.2007. I juli 2008 reklamerte kjøper til selger/selskapet over mottatt pålegg fra kommunen om utkobling av boligens septiktank. Det ble anført at selger burde ha opplyst om dette ved salget. Selskapet avsto kjøpers krav og viste til at kjøper hadde reklamert for sent. Videre ble det anført at det reklamerte forhold hadde oppstått etter overtakelsen slik at selger ikke kunne holdes ansvarlig for forholdet. Etter nok et avslag klaget kjøper saken inn til KKFE, hvorav sekretariatet på lik linje med selskapet kom til at pålegget hadde oppstått etter risikoens overgang, jf. avhl. § 3-1 annet ledd. Kjøper har påklaget sekretariatets avgjørelse til KFE, og fastholder at det foreligger opplysningssvikt fra selgers side.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kr. 164 383,- inkl. mva.

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

KFE er kun bedt om å ta stilling til mangelsspørsmålet, ikke hvorvidt reklamasjonen ble fremmet rettidig. Nemnda bemerker likevel at det ikke er fremlagt dokumentasjon som viser at det ble fremsatt reklamasjon fra klager til megler.

Når det gjelder vurderingen av hvorvidt forholdet utgjør en mangel er det, ut fra sakens dokumenter, på det rene at pålegget fra kommunen om å kople ut septiktankanlegget ble gitt etter risikoens overgang, jf. avhendingsloven § 3-1 annet ledd. Forutsatt at selger ikke kjente, eller måtte kjenne til at det ville bli gitt et slikt pålegg, ligger risikoen for at slike pålegg blir gitt hos den som til enhver tid eier eiendommen. Ut fra den dokumentasjon som foreligger i saken, er det ikke noe som tyder på at selger har opptrådt illojalt. Forholdet utgjør derfor ingen mangel etter avhendingslovens bestemmelser.

Konklusjon:

Klager gis ikke medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Ved behandlingen deltok Vold, Anderssen, Leisner. Sekretær: Brodtkorb

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-602

Enebolig ble august 2007 solgt "som den er" for kr. 3 350 000,- jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**)

I forbindelse med salget ble det utarbeidet salgsoppgave (**bilag 2**) hvor kjøper blant annet fikk opplyst:

"Frittliggende enebolig i attraktivt villastrøk.

*... **Byggeår**
1958...*

*... **Vei, vann og kloakk**
... **Septiktank.** "*

I selgers egenerklæringsskjema (**bilag 3**) ble kjøper opplyst at selger kjøpte boligen i 2003 og hadde bodd i boligen i ca. 4 år. Videre opplyste selger:

*"... **Pkt. 13.** Kjenner du til manglende ferdigattest/påbud/heftelser/krav vedrørende eiendommen?
Svar: Nei. "*

Det ble videre utarbeidet verdi- og lånetakst datert 05.06.2007 (**bilag 4**) Av taksten hitsettes:

*"**Sammenfattet beskrivelse***

... Husets alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at bygget opprinnelig er fra 1958 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid...

*... **Avløp:***

Kloakkledning til septiktank på tomten... "

Kjøper overtok boligen 05.09.2007 (**bilag 1**). I brev av 03.07.2008 reklamerte kjøper v/advokat til selger (**bilag 5**). Det ble reklamert over at kjøper hadde mottatt pålegg om utkobling av septiktank på eiendommen. Av reklamasjonen hitsettes:

"... allerede under visningen ble det tatt opp og bemerket fra hennes side at der var kloakklukt ute i hagen, men at man ikke kunne finne den direkte årsak til dette. Megleren ble kontaktet og han sa at

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

det var sikkert fornuftig å tømme septiktanken, så ville lukten forsvinne. Dette ble også opplyst fra Dem under visning.

Imidlertid ble dette dramatisert da hun i februar i år fikk et pålegg om utkobling av septiktank pga. miljøhensyn og omkobling til offentlig anlegg. Dette har imidlertid vist seg å bli en mye større operasjon enn forutsatt. Foreløpig har der påløpt ca. kr. 113 000,- men der vil påløpe ytterligere for å få arbeidet slutført.

Jeg mener dette er forhold som det burde/skulle vært opplyst om tidligere. Under enhver omstendighet er dette en mangel som min klient ikke kan være ansvarlig for. I så fall er det en skjult mangel, men det er også en mangel av vesentlighet slik at det forbehold som er gjort i forhold til avhendingsloven § 3-9, ikke vil være gjeldende også i og med at man her åpenbart vil ha en verdsettelse av mangelen som klart vil overstige de krav til vesentlighet som følger av avhendingslovens § 3-9...

... Jeg har tillatt meg å sende kopi av nærværende skriv til Protector slik at de er orientert om dette... ”.

Vedlagt kjøpers reklamasjon fulgte pålegg fra Bergen kommune om utkobling av slamavskiller datert 11.02.2008 (**bilag 6**).

I brev av 14.08.2008 oversendte kjøpers advokat fakturarer til Protector Forsikring ASA ”selskapet” (**bilag 6**). Kjøper hadde fått fakturarer i relasjon til septiktanken på til sammen kr. 164 383,- inkl. mva.

Selskapet avslo kjøpers krav i brev av 18.08.2008 (**bilag 8**). Det ble anført at kjøper hadde reklamert for sent. Av brevet hitsettes:

”Det fremgår av Deres brev av 3.juli 2008 at Deres klient allerede i februar i år ble kjent med et pålegg om utkobling av septiktank. Reklamasjon ble først fremsatt 3.juli, om lag 5 måneder senere. Dette kan ikke anses som innen rimelig tid, slik loven forutsetter. På denne bakgrunn anføres det at reklamasjonen er for sent fremsatt, og Deres klient av den grunn har tapt sitt krav.”.

Selger uttalte seg om det reklamerte forhold i e-post til selskapet datert 19.08.2008 (**bilag 9**). Her ble det blant annet bemerket:

”Jeg har aldri noen gang mottatt et krav fra kommunen om fjerning av septikk tank så lenge jeg eide huset i [eiendommen] og har på ingen måte hatt noen som helst kjennskap til det. Eneste jeg er klar over at det er flere septikk tanker i ... og har hørt nå i ettertid med gamle naboer og alle har fått samme krav som ny eiere i [eiendommen] og e er jo heller ikke noe videre fornøyd. De holder på å styre med kommunen frem og tilbake. Hun har ikke vært i kontakt med meg som det står

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

skrevet i brevet fra Drevland. De påstår at jeg selv har sagt at det har luktet kloakk, er en feil påstand.”.

Kjøpers advokat påklaget selskapets avslag i brev av 06.10.2008 (**bilag 10**). Det ble anført at kjøper hadde reklamert overfor megler og selger allerede i februar 2008, etter at kjøper mottok pålegget fra kommunen. Det ble bedt om at selskapet realitetsbehandlet saken.

Selskapet avsto igjen kjøpers krav i brev av 09.10.2008 (**bilag 11**). Det ble fastholdt at kjøper ikke hadde reklamert i tide. Videre ble følgende bemerket vedrørende mangelsvurderingen:

”Deres klient overtok boligen 7.september 2007. Den 11.februar 2008 ble det sendt ut pålegg fra kommunen om utkobling av septiktank. Selger...opplyser at hun aldri har fått tilsvarende pålegg eller varsel om pålegg. Det anføres på denne bakgrunn at forholdet har oppstått etter at risikoen gikk over på Deres klient og således ikke utgjør noen mangel som kan tilbakeføres til selger. Mangel etter avhl. § 3-1 foreligger ikke. På denne bakgrunn beklager vi at krav om prisavslag ikke kan imøtekommes...”.

Kjøpers advokat varslet rettslige skritt i saken i brev av 26.02.2009 (**bilag 12**).

I brev av 02.11.2009 opplyste selskapet om at saken hadde blitt gjennomgått av ny saksbehandler og at selskapets standpunkt ble opprettholdt (**bilag 13**).

Kjøper klaget saken inn til KKFE i brev av 15.12.2009 (**bilag 14**). Det ble fastholdt at kjøper reklamerte muntlig til selger og megler på et tidligere tidspunkt.

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 05.01.2010 (**bilag 15**). Sekretariatet fant at det ikke kunne ta stilling til hvorvidt kjøper hadde reklamert rettidig eller ikke. Videre kom sekretariatet til at det reklamerte forhold hadde oppstått etter overtakelsen av boligen, slik at forholdet ikke kunne gjøres gjeldende som mangel overfor selger. Sekretariatets vurdering hitsettes i sin helhet:

”Det er i saken omtvistet om det er reklamert i tide. Ut fra de opplysninger som foreligger i saken, kan Sekretariatet ikke ta stilling til om det er reklamert i tide eller ikke. Det er fra kjøpers side anført at det er reklamert muntlig overfor selger, og at det har blitt reklamert overfor megler, uten at dette er dokumentert nærmere.

Sekretariatet finner imidlertid at det ikke er nødvendig å ta stilling til dette, da saken kan avgjøres på annet grunnlag.

Det følger av avhendingsloven § 3-1(2) at tidspunktet for risikoens overgang skal legges til grunn for vurderingen av om det foreligger en mangel

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Det er ikke sannsynliggjort at det har foreligget krav om utkobling av septiktank eller selger har hatt kjennskap til et potensielt krav om utkobling av septiktank eller feil ved septiktanken før overtagelsen av eiendommen.

Det må følgelig legges til grunn at forholdet har inntruffet etter overtakelsen, og at det dermed er kjøpers risiko. Det foreligger følgelig ingen mangel ved eiendommen.

Sekretariatet vil videre bemerke følgende: Det fremkommer av salgsdokumentasjonen at boligen er bygget i 1958. Det foreligger ikke opplysninger om at septiktanken har vært skiftet. Septiktanken var følgelig på avtaletidspunktet nærmere femti år gammel, og har da oppnådd en slik alder at svikt/skader måtte forventes. Det ville således uansett være påregnelig for kjøper at det måtte gjøres utbedringer på denne i ikke uoverskuelig fremtid etter overtagelsen, selv om kjøper ikke nødvendigvis kunne forvente pålegg om utkobling fra kommunen..

ANBEFALING

Klager gis ikke medhold."

Kjøpers advokat klaget saken inn til KFE i brev av 25.01.2010 (**bilag 16**). Det ble varslet om at kjøper ville innhente en rapport over septiktanken som dokumenterte at rørene til septiktanken var knust og defekte ved overtakelsen. Dette utgjorde opplysningssvikt fra selgers side. Rapporten ville bli ettersendt til KKFE.

I brev av 30.07.2010 ba kjøpers advokat om at dersom KKFE ikke hadde mottatt skaderapport innen utgangen av august 2010, så ble det bedt om at saken ble oversendt til KFE for nemndsbehandling (**bilag 17**).

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt pålegg om utkobling av septiktank utgjør mangel etter avhendingslovens regler.